

AMÉRICO LUÍS MARTINS DA SILVA



Locação e Despejo



EDITORA CRONUS - 2016

© Américo Luís Martins da Silva

Procurador Federal. Professor de Direito Econômico, de Direito Empresarial, Direito Imobiliário, Direito Civil e Planejamento Tributário da Escola de Pós-Graduação em Economia - EPGE da Fundação Getúlio Vargas - FGV. Professor de Direito Societário da Escola Brasileira de Administração Pública - EBAP da Fundação Getúlio Vargas - FGV. Professor de Direito Societário da Escola da Magistratura do Rio de Janeiro - EMERJ. Professor de Direito Tributário do Curso de Pós-Graduação em Direito Tributário da Universidade Cândido Mendes - UCAM. Professor de Direito Empresarial do Curso de Graduação em Direito da Universidade Estácio de Sá. Especialista em Direito Empresarial, pelo Centro de Ensino Unificado de Brasília - CEUB. Pós-graduado em Direito Civil pela Escola Superior da Magistratura do Distrito Federal. Mestre em Direito Empresarial, pela Universidade Gama Filho - UGF do Rio de Janeiro.

Produção Gráfica:

Idée. Arte e Comunicação

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO

DA SILVA, Américo Luís Martins.

Locação e Despejo; Américo Luís Martins da Silva.

Leme: Cronus, 2016.

992 p. – 16x23 cm.

Inclui bibliografia.

Inclui Índice Remissivo.

1. Locação. 2. Despejo. I. Título.

ISBN 978-85-61544-39-3

Índice para o catálogo sistemático

1. Locação

2. Despejo

Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, a violação dos direitos autorais é punível como crime, previsto no Código Penal e na Lei de direitos autorais (Lei n. 9.610, de 19.02.1998).

Todos os direitos desta edição reservados à

EDITORA CRONUS

Rua Rui Rocha, n. 156

Jd. Colonial Claudia

Leme/SP

CEP: 13610-700

(19) 3572-1464

www.editoracronus.com.br

contato@editoracronus.com.br



SUMÁRIO

LOCAÇÕES E DESPEJO DOCTRINA

CAPÍTULO I TEORIA GERAL DAS LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1.1. Generalidades	17
1.2. Conceito, requisitos e características	37
1.3. Natureza jurídica do contrato de locação	53
1.4. Objeto da locação	56
1.5. Modalidades de locação	59
1.6. Obrigações do locador	65
1.7. Obrigações do locatário	84
1.8. Sanções no contrato de locação	94
1.9. Duração da locação	99
1.10. Que suporta os riscos?	102
1.11. Cessação da locação	105
1.12. Cessão, sublocação e empréstimo	121

CAPÍTULO II LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS REGIDAS PELO CÓDIGO CIVIL

2.1. Locações imobiliárias que continuam regidas pelo Código Civil ...	131
2.2. Disposições sobre as locações de prédios reguladas pelo Código Civil	149
2.3. Particularidades das locações de prédios urbanos reguladas pelo Código Civil	155
2.4. Particularidades das locações de prédios rústicos reguladas pelo Código Civil	155

CAPÍTULO III LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS REGIDAS PELA LEI N  8.245, DE 18.10.91

3.1. A necessidade de uma legislação especial para disciplinar as locações imobiliárias urbanas	164
---	-----

3.2. Os imóveis urbanos não disciplinados pela Lei nº 8.245, de 18.10.91 ...	169
3.3. A solidariedade entre locadores e locatários	170
3.4. O prazo legal de locação e a vênia conjugal	177
3.5. Vinculação das partes pelo prazo do contrato	181
3.6. A denúncia do contrato de locação	192
3.7. A sub-rogação na locação predial urbana	210
3.8. A cessão, a sublocação e o empréstimo do imóvel locado	222
3.9. A fixação, o reajustamento e a revisão do aluguel	234
3.10. Deveres do locador	247
3.11. Deveres do locatário	256
3.12. Direitos do locatário e do locador	270
3.13. O direito de preferência do locatário e do sublocatário	278
3.14. As benfeitorias introduzidas pelo inquilino	289
3.15. As garantias locatícias	296
3.15.1. Da caução fidejussória ou fiança	297
3.15.2. Da caução real ou depósito em garantia	304
3.15.3. Do pagamento adiantado do aluguel	309
3.15.4. Do seguro de fiança locatícia	310
3.15.5. Da cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento ...	318
3.16. As penalidades criminais; as penalidades civis e as nulidades ...	324
3.16.1. Da contravenção penal locatícia e do crime locatício	324
3.16.2. Da cobrança de valores acima dos permitidos, da exigência excessiva de garantias e da cobrança antecipada de aluguel ..	326
3.16.3. Da exigência do pagamento de luvas	329
3.16.3.1. Cobrança de luvas no primeiro contrato de locação	330
3.16.3.1.1. A incorporação da valorização do ponto no preço inicial da locação	330
3.16.3.1.2. A proibição de cobrança de luvas na legislação in- quilinária	330
3.16.3.2. Cobrança de luvas na renovação do contrato de locação ..	331
3.16.3.3. Cobrança de luvas na cessão do ponto empresarial para terceiros	336
3.16.3.4. Críticas ao nosso entendimento quanto à ilegalidade da exigência de luvas na locação empresarial	337
3.16.3.5. Tréplica contra o entendimento a favor da legalidade da exigência de luvas na locação empresarial	339
3.16.3.6. Conclusão sobre a ilegalidade na cobrança de luvas	341
3.16.4. Da recusa de fornecimento de recibo de aluguéis e encargos, da não utilização do imóvel locado e da não demolição ou reparação do imóvel	341
3.16.5. Das nulidades	345
3.17. As disposições especiais sobre locações residenciais	347
3.18. As disposições especiais sobre locação residencial para temporada ...	353
3.19. A abrangência das disposições especiais sobre locação não re- sidencial	356
3.20. A renovação compulsória das locações para fins comerciais, in- dustriais ou empresariais	358

3.21. A desobrigação do locador em renovar o contrato e a retomada nas locações para fins comerciais, industriais ou empresariais ...	370
3.22. Das locações de espaços em <i>shopping centers</i>	376
3.22.1. Noções gerais de <i>shopping center</i>	376
3.22.2. Da natureza do contrato de locação entre lojista e <i>shopping center</i>	380
3.22.3. Das condições impostas pelo <i>shopping center</i> ao lojista-locatário	383
3.22.4. Do contrato de antecipação de despesas com a construção do <i>shopping center (res sperata)</i> e do contrato de locação com cláusulas atípicas	384
3.22.5. Do aluguel da locação de espaço em <i>shopping center</i>	387
3.22.6. Renovação compulsória da locação em <i>shopping center</i>	394
3.22.7. Da retomada ineficiência ou falta de competitividade do lojista	397
3.22.8. Das despesas condominiais em <i>shopping center</i>	399
3.22.9. Do Fundo de Promoções	402
3.22.10. Da cobrança de despesas extra-orçamentárias em <i>shopping center</i>	405
3.23. Das locações oriundas de contrato de construção ajustada (<i>build to suit</i>)	406
3.24. As locações não residenciais para fins sociais relevantes	408
3.25. O caráter de locação não residencial conferido na hipótese de uso do imóvel por titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados da pessoa jurídica locatária	411
3.26. Demais casos de locação não residencial	414
3.27. Disposições gerais sobre as ações judiciais que dizem respeito às locações prediais urbanas	417
3.28. Das ações de despejo em geral	444
3.29. A ação de despejo fundada na falta de pagamento de aluguéis e acessórios da locação	464
3.30. A desocupação voluntária após trânsito em julgado da sentença de despejo e a execução provisória	477
3.31. A execução forçada do despejo	486
3.32. A ação de consignação em pagamento de aluguel e acessórios da locação	502
3.33. A ação revisional de aluguel	533
3.34. A ação renovatória de locação	551
3.35. Da subsidiariedade das normas do Código Civil e do Código de Processo Civil *	568
3.36. As ações de despejo e os Juizados Especiais Cíveis	569
3.37. A reforma da Lei de Registros Públicos	572
3.38. Da penhorabilidade de imóvel residencial por força de fiança ...	572
3.39. A livre convenção do aluguel nas locações residenciais	574
3.40. O inquilino e o Sistema Financeiro Habitacional brasileiro	574

CAPÍTULO IV DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO FEDERAL

4.1. Da aplicação do Decreto-lei nº 9.760, de 5.9.1946	577
--	-----

4.2. Generalidades do Decreto-lei nº 9.760, de 5.9.1946	586
4.3. Da residência de servidor da União no interesse do serviço	618
4.4. Da residência voluntária de servidor da União	622
4.5. Da locação a quaisquer interessados	624

CAPÍTULO V O ARRENDAMENTO RURAL

5.1. Definições	634
5.2. A evolução do contrato de arrendamento rural	646
5.3. Características do arrendamento rural	661
5.4. Obrigações do arrendador	678
5.5. Obrigações do arrendatário	682
5.6. Os poderes de gestão do arrendatário e o direito de supervisão do arrendador	688
5.7. O preço ou aluguel do arrendamento rural	692
5.8. Os prazos de vigência do contrato e a preferência do arrendatário na renovação do arrendamento rural	698
5.9. A extinção do arrendamento rural	704
5.10. O arrendamento rural ajustado com usufrutuário de imóvel rústico ...	712
5.11. Direito de prelação, de preempção ou de preferência na compra do imóvel	716
5.12. As benfeitorias nos contratos de arrendamento rural	720

CAPÍTULO VI O LEASING IMOBILIÁRIO

6.1. Conceito e características do contrato de <i>leasing</i>	724
6.2. A evolução histórica do contrato de <i>leasing</i>	734
6.3. Espécies de contrato de <i>leasing</i>	741
6.3.1. Do <i>leasing</i> operacional	742
6.3.2. Do <i>leasing</i> financeiro ou <i>leasing</i> puro	745
6.3.3. Do <i>lease-back</i> ou <i>leasing</i> de retorno	748
6.3.4. Do <i>self-leasing</i>	750
6.3.5. Do <i>dummy corporation</i>	751
6.4. O <i>leasing</i> imobiliário	754
6.4.1. Peculiaridades do <i>leasing</i> imobiliário	754
6.4.2. A constituição do <i>leasing</i> imobiliário	761
6.4.3. A classificação do <i>leasing</i> imobiliário	765
6.4.4. As obrigações do arrendador e as obrigações do arrendatário ...	768
6.4.5. A extinção do <i>leasing</i> imobiliário	772
6.5. O registro das pessoas jurídicas operadoras de <i>leasing</i> no Banco Central do Brasil	774
6.6. Da impossibilidade do registro do contrato de <i>leasing</i> no Cartório do Registro de Imóveis	775
6.7. A constituição da pessoa jurídica arrendadora	780
6.8. Das especificações obrigatórias nos contratos de <i>leasing</i> imobiliário ...	782
6.9. Outras peculiaridades das operações de <i>leasing</i>	785

6.10. O inadimplemento do arrendatário e a rescisão do contrato de <i>leasing</i>	789
6.11. O cabimento da ação de reintegração de posse em contrato de <i>leasing</i>	791
6.12. Da possibilidade de purgação da mora após ajuizamento de ação judicial	799

CAPÍTULO VII

OS HOTÉIS-RESIDÊNCIA E ESTABELECIMENTOS SIMILARES

7.1. Da hospedagem	801
7.1.1. O contrato de hospedagem	801
7.1.2. Das partes do contrato de hospedagem	808
7.1.2.1. Do fornecedor de hospedagem	809
7.1.2.2. Do hóspede	810
7.1.3. Dos meios de hospedagem	811
7.1.4. Dos tipos de Unidades Habitacionais dos meios de hospedagem ...	812
7.1.5. Do preço de hospedagem	814
7.2. Requisitos dos meios de hospedagem	815
7.3. Das condições dos meios de hospedagem	818
7.4. Da classificação dos meios de hospedagem	823
7.4.1. Da diversidade dos meios de hospedagem	823
7.4.2. Da classificação da antiga Lei nº 6.505, de 13.12.1977	825
7.4.3. Da classificação clássica	825
7.4.4. Da classificação prevista na Resolução Normativa/CNTur nº 9, de 15.12.1983	827
7.4.5. Do Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem – SBClass	843
7.4.5.1. Peculiaridades do Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem	843
7.4.5.2. Dos Princípios do Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem	844
7.4.5.3. Dos Tipos e Categorias de Meios de Hospedagem – CTClass ..	844
7.4.5.4. Das Matizes de Classificação dos Meio de Hospedagem - CTClass	846
7.4.5.5. Dos Procedimentos de Classificação dos Meios de Hospedagem - CTClass	846
7.4.5.6. Das obrigações dos estabelecimentos	849
7.4.5.7. Das competências	849
7.4.5.8. Do Conselho Técnico Nacional da Classificação de Meios de Hospedagem – CTClass	850
7.4.5.9. Das reclamações	851
7.4.5.10. Dos casos omissos	852
7.5. Das modalidades de hotel-residência	853
7.6. O contrato de hospedagem em hotéis-residência e o contrato de <i>apart-hotel</i>	853

LOCAÇÃO E DESPEJO MODELOS DE CONTRATOS

1. Modelo de contrato de locação de imóvel urbano residencial, garantida por caução	867
2. Modelo de laudo de vistoria de imóvel urbano residencial	875
3. Modelo de contrato de locação de imóvel urbano residencial, garantida por fiança	879
4. Modelo de contrato de locação de imóvel urbano residencial, garantida com seguro fiança locatício	887
5. Modelo de contrato de locação de imóvel urbano não-residencial (locação empresarial), garantida por fiança	896
6. Modelo de contrato de locação de imóvel não-residencial localizado em Shopping Center (locação empresarial)	906
7. Modelo de contrato de locação de sala e estrutura física e administrativa comum, para uso de profissional autônomo, no qual o locador obriga-se a oferecer condições adequadas ao exercício da atividade profissional do locatário	912
8. Modelo de contrato de locação de imóvel residencial para fins de Temporada	916
9. Modelo de contrato de locação de vaga de garagem	923
10. Modelos de instrumento diversos relativos à locação de imóvel residencial/não residencial regidos pela Lei nº 8.245, de 18.10.1991	927
- Rescisão provisória de contrato de locação	927
- Rescisão definitiva de contrato de locação	929
- Notificação extrajudicial	931
- Carta-aviso ao fiador, relativa ao atraso no pagamento do aluguel	933
- Notificação do novo adquirente solicitando a desocupação do imóvel locado	935
- Recibo de entrega de chaves do imóvel locado	937
- Carta de preferência para compra do imóvel (Inquilino)	938
11. Modelo de contrato de arrendamento rural	940
12. Modelo de contrato de leasing imobiliário	945
13. Modelo de contrato de hospedagem	962
- Contrato de hospedagem em unidade habitacional - UH	962
- Contrato de hospedagem temporária	967
- Ficha Nacional de Registro de Hóspedes - FNRH	972
BIBLIOGRAFIA	973
ÍNDICE REMISSIVO	985